



# Lebensqualität und Rendite: Lassen Sie sich Ihr Zuhause bezahlen

Objekt: O5224 • 04808 Wurzen  
390.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Heinrich-Heine-Straße
Hausnummer	6
PLZ	04808
Ort	Wurzen

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	390.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Netto Kaltmiete	1.300,00 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 308 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.170 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Dielen, Fliesen, Teppichboden, PVC
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 4 Garagen
Wintergarten	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1909
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	162 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch	162 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	30.04.2034
Baujahr lt.	1909
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



## Beschreibung

Dieses Reihenendhaus präsentiert sich als ein bezauberndes Wohnobjekt, das eine harmonische Symbiose aus Modernität und Gemütlichkeit bietet. Mit insgesamt 308 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt es sich über drei Etagen und ist ideal für Familien, die nach einem vielseitigen Immobilienangebot suchen.

Das im Jahre 2012 erneuerte Dach gewährleistet nicht nur eine solide Struktur, sondern unterstreicht auch den zeitgemäßen Charakter dieses Anwesens. Eine gründliche Modernisierung der Wohneinheiten im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss fand sowohl 2022 als auch 2023 statt, was eine zeitgemäße und attraktive Wohnatmosphäre garantiert.

Die Finanzierung dieses Objektes wird größtenteils durch die Mieteinnahmen abgedeckt, was gerade bei den aktuellen Zinsen sehr verlockend ist und zu einer niedrigen monatlichen Rate führt. Verwirklichen Sie Ihre Ideen auf 106 m<sup>2</sup> und beziehen Sie Ihre eigenen 4 Wände im 1. OG. Aufgrund dessen, dass diese Wohnung noch modernisiert werden muss, können Sie Ihre eigenen Wünsche umsetzen und Ihre Kreativität frei ausleben.

Ein großzügiger Garten, der mit einem idyllischen Teich gestaltet ist, lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen und Momente der Entspannung im Freien zu erleben.

3 der 4 vorhandenen Garagen sind aktuell vermietet bzw. verpachtet.

Besonders hervorzuheben sind die liebevoll gestalteten Wintergärten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, die nicht nur den Wohnraum erweitern, sondern auch lichtdurchflutete Rückzugsorte in allen Jahreszeiten darstellen.

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Raum bietet und auch als Waschkraum genutzt wird. Gas- etagenheizungen sorgen für eine effiziente Wärmeversorgung und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenendhaus als ein einladendes und vielseitiges Wohnobjekt, das modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil verbindet. Es bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Wertbeständigkeit.



## Lage

Das schöne Haus befindet sich in einer besonders attraktiven Wohngegend von Wurzen, die zugleich für ihre Ruhe und Zentrumsnähe bekannt ist. Sie ist von einer Mischung aus traditionellen Wohnhäusern und modernen Anwesen geprägt, die ein vielfältiges und ansprechendes Straßenbild erzeugen.

Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen städtischer Bequemlichkeit und ländlichem Charme. Obwohl die Straße selbst ruhig ist, sind alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten nur wenige Minuten entfernt. In der Nähe finden sich Geschäfte, Supermärkte, Apotheken und Ärzte, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung ermöglichen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da in der Nähe mehrerer Schulen und Kindergärten liegen. Kinder können sicher und bequem zur Schule gehen oder mit Freunden auf dem nahegelegenen Sportplatz spielen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, mit guten Straßenverbindungen in die benachbarten Städte und einigen öffentlichen Verkehrsmitteln, die es einfach machen, die Region zu erkunden.

Insgesamt bietet das Objekt eine erstklassige Wohnlage für diejenigen, die eine harmonische Mischung aus Ruhe, Bequemlichkeit und natürlicher Schönheit suchen.



## Ausstattung Beschreibung

- geringe monatliche Finanzierungsrate Rate durch Mieteinnahmen
- Wohneinheit im EG: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit im 1. OG: ca. 106 m<sup>2</sup> (Modernisierung notwendig)
- Wohneinheit im 2. OG: ca. 91 m<sup>2</sup>
- 1993 neue Fenster
- 2012 neues Dach
- 2012 Fassadenanstrich neu
- 2022 komplette Modernisierung der Wohnung im 2. OG (Bad, Maler, Fußboden & Elektrik)
- 2023 Modernisierung der Wohnung im EG (Maler, Fußboden & Küche)
- großer Garten mit Teich
- hohe monatliche Mieteinnahmen
- vermietete und verpachtete Garage vorhanden
- Für Familien, die Ihre eigenen Ideen verwirklichen wollen





Blick auf Ihren Garten



Vorderansicht



viel Platz im großen Garten





Flur im EG



Kinderzimmer im EG



neue Küche im EG



Wintergarten im EG





Wohnzimmer im EG



Badezimmer im EG



Treppenhaus



Flurbereich im 1. OG



Küche Wohnung 1. OG



Schlafzimmer im ersten 1.OG





Schlafzimmer



Wintergarten im 1.OG



Wohnzimmer im 1.OG



Badezimmer im 1. OG





Dachboden mit viel Platz



Keller mit weiterer Stellfläche





Entspannen Sie in der eigenen Wohlfühloase



gemütliche Sitzecke im Außenbereich





viel Stellfläche im Außenbereich



dazugehörige Garagen

## Grundrisse



Grundriss EG





Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	m.doberenz@nud-immobilien.de
<b>Telefonnummer</b>	03425/890711; 0179/3219881
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

## Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



**JAN DOBERENZ**  
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



*Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:*

[m.nagel@nud-immobilien.de](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)